Gemeinde **Titz** Der Bürgermeister	**Mitteilung** **Nr.: 197/2014**

Zur Beratung in öffentlicher Sitzung	FB 1 Michael Dahlem 02463-659-13 10.12.2014

Beratungsfolge	**Termin**
Haupt- und Finanzausschuss	22.01.2015
Rat	29.01.2015

Betreff

Einheitsbewertung des Grundvermögens; Änderung im Verfahren der Grundsteuererhebung

Beschlussvorschlag

Die Mitteilungsvorlage wird zur Kenntnis genommen.

Begründung/Sachverhalt

siehe nächste Seite

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	☐ ja	☐ nein
Gesamtkosten	jährl. Kosten:	jährl. Einnahmen:
Haushaltsmittel stehen bereit:	☐ ja	☐ nein (s. Beschlussentwurf)
bei Produkt:		
Der Kämmerer ist einverstanden:	☐ ja	☐ nein (Begründung: s. Anlage)

Begründung/Sachverhalt:

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit Beschluss vom 22. Oktober 2014 dem Bundesverfassungsgericht die Frage zur Prüfung vorgelegt, ob die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens wegen Verstoßes gegen den allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) verfassungswidrig sind. Der BFH geht davon aus, dass die festgestellten Einheitswerte, die für die Berechnung des Grundsteuermessbetrages maßgeblich sind, spätestens seit dem Feststellungszeitpunkt 1. Januar 2009 nicht mehr verfassungsgemäß sind. Mit einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes in dieser Frage ist im Jahr 2015 zu rechnen.

Die für die Grundsteuererhebung maßgeblichen Einheitswerte resultieren in den alten Bundesländern und dem ehemaligen Westteil von Berlin aus einem Hauptfeststellungsverfahren aus dem Jahr 1964. Der BFH ist der Ansicht, dass die Maßgeblichkeit dieser veralteten Werteverhältnisse spätestens seit dem 01. Januar 2009 wegen des 45 Jahre zurückliegenden Hauptfeststellungszeitpunktes nicht mehr mit den verfassungsrechtlichen Anforderungen an eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung des Steuerrechts vereinbar ist. Durch den Verzicht auf weitere Hauptfeststellungsverfahren sei es zu dem Gleichheitssatz widersprechenden Wertverzerrungen bei den Einheitswerten gekommen. Die seit dem Jahr 1964 eingetretene rasante städtebauliche Entwicklung gerade im großstädtischen Bereich, die Fortentwicklung des Bauwesens nach Bauart, Bauweise, Konstruktion und Objektgröße sowie andere tiefgreifende Veränderungen am Immobilienmarkt fänden keinen angemessenen Niederschlag im Einheitswert.

Der BFH vertritt nicht die Ansicht, dass das Niveau der Grundsteuer insgesamt zu niedrig sei und angehoben werden müsse. Das Gesamtaufkommen der Grundsteuer in der Gemeinde Titz wird sich sicherlich nicht ändern. Vielmehr gehe es darum, dass die einzelnen wirtschaftlichen Einheiten innerhalb einer Gemeinde im Verhältnis zueinander realitätsgerecht bewertet werden müssten. Nur eine solche Bewertung könne gewährleisten, dass die Belastung mit Grundsteuer sachgerecht ausgestaltet werde und mit dem Gleichheitssatz vereinbar sei.

Die Frage der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuererhebung wird aufgrund der veralteten Einheitswerte bereits seit längerem diskutiert. Auch der BFH hatte bereits in einem Urteil aus dem Jahr 2010 Zweifel an der Vereinbarkeit mit dem Verfassungsrecht angedeutet. Derzeit sind beim Bundesverfassungsgericht bereits zwei Verfassungsbeschwerden gegen die Praxis der Grundsteuererhebung anhängig. Mit einem Urteil aus Karlsruhe könnte hier ebenfalls im Jahr 2015 zu rechnen.

Sollte das Bundesverfassungsgericht der Einschätzung des BFH folgen und einen Verstoß gegen den Gleichheitssatz erkennen, ist davon auszugehen, dass das Grundsteuergesetz für einen Übergangszeitraum weiter gilt. Derzeit wird in einer länderoffenen Arbeitsgruppe unter Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände über ein neues Grundsteuermodell diskutiert. Aus Sicht verschiedener Fachleute ist für eine Umstellung auf ein neues Grundsteuermodell eine Übergangszeit von vier bis fünf Jahren erforderlich. Es bleibt zu hoffen, dass ein etwaiger Übergangszeitraum, der durch das Verfassungsgericht festgesetzt wird, diese Zeitspanne berücksichtigt. Die kommunalen Spitzenverbände auf Landes- und Bundesebene hatten den Gesetzgeber – bislang leider ohne Erfolg - wiederholt dazu aufgerufen, eine verfassungsfeste Reform der Grundsteuer auf den Weg zu bringen. Bei einem Untätigbleiben des Gesetzgebers besteht die Gefahr, dass die Reform letztlich zu Lasten der Städte und Gemeinden unter Zeitdruck vollzogen werden muss.

Die Finanzämter erklären bereits seit dem Jahr 2012 Feststellungen der Einheitswerte für Grundstücke sowie Festsetzungen des Grundsteuermessbetrags nach § 165 Abs. 2 Nr. 3 der Abgabenordnung (AO) für vorläufig. Daher braucht die Gemeinde Titz diesen Vorläufigkeitsvermerk in ihren Grundsteuerbescheiden nicht zu wiederholen. Gegebenenfalls würde § 175 Abs. 1 Nr. 1 AO sie ohnehin zu einer Anpassung zwingen.

Die Pressemitteilung des Bundesfinanzhofes vom 03.12.2014 ist als Anlage beigefügt.

Über die weitere Entwicklung und eventuell Auswirkungen in der Gemeinde Titz wird die Verwaltung berichten.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Bürgermeister
Michael Dahlem	Jürgen Frantzen	Jürgen Frantzen